SERAMİK • BANYO

SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A. Ş.

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE

ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

Rapor Dönemi: 01.01.2026 – 30.09.2026

16 Kasım 2026

Rapor No: 8

Denetimden Sorumlu Komite

1. RAPORUN GEREKÇESİ VE KONUSU

Bu rapor, **Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.** ("Şirket") pay senetlerinin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeleri içermekte olup, ***Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29'uncu maddesinin 5'inci fıkrası*** gereğince Şirket **Denetimden Sorumlu Komitesi** tarafından hazırlanmıştır.

Rapor, Şirket'in 01.01.2026 – 30.09.2026 ara hesap dönemine ait, bağımsız denetimden geçmemiş ve 06.11.2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ilan edilen özet konsolide finansal tabloları esas alınarak düzenlenmiştir.

Not: Finansal tablolar TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uyarınca düzeltilmiş olup, tüm tutarlar — karşılaştırmalı önceki dönem tutarları dâhil — Türk Lirası'nın 30.09.2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Bu nedenle önceki raporlarda yer alan karşılaştırma dönemi tutarları ile bu raporda yer alan tutarlar arasında endeksleme kaynaklı farklar bulunmaktadır. Finansal tablolarda uygulanan endeksler: 30.09.2026 için 137,23 (düzeltme katsayısı 1,0000); 31.12.2025 için 110,39 (1,2432); 30.09.2025 için 105,78 (1,2973).

2. GENEL BİLGİLER

Ortaklığın Ticari Unvanı	**Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.**
Merkez Adresi	Sultantepe Mah. Hüseyin Baykara Sok. No: 1 İç Kapı No: 3 Üsküdar / İstanbul
Tescil Tarihi	03.09.1991
Elektronik Posta Adresi	investor.relations@seranit.com.tr
Telefon / Faks	444 70 71 **/ 0 212 310 54 10 /** 0 216 532 98 32
İnternet Adresi	www.seranit.com.tr — www.seranit.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/12
KEP Adresi	seranit@hs02.kep.tr
Şirketin Sektörü	İmalat / Taş ve Toprağa Dayalı
Şirketin Faaliyet Konusu	Yer ve duvar seramiği, yer ve duvar karosu, vitrifiye ürünleri, seramik karo, porselen karo, granit ve diğer topraktan elde edilen ham madde ve sanayi mamullerinin üretimi, ticareti ve ihracatı
Üretim Tesisleri	Bilecik Fabrika (Hürriyet 1. OSB, Bilecik) — İnönü Fabrika (İnönü, Eskişehir)
Bağımsız Denetim Kuruluşu	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Dâhil Olduğu Endeksler	BIST TÜM-100 / BIST TAŞ, TOPRAK / BIST SINAİ / BIST HALKA ARZ / BIST ANA / BIST TÜM / BIST 500
İşlem Gördüğü Pazar	Ana Pazar
Kotasyon / İşlem Görmeye Başlama Tarihi	04.02.2025
Ticaret Sicil Numarası	278557-0
MERSİS Numarası	0761003730200024
Vergi No / Vergi Dairesi	7610037302 / İstanbul Büyük Mükellefler V.D.
Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye	413.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.500.000.000 TL
Ortalama Çalışan Sayısı (30.09.2026)	697 kişi (*31.12.2025: 720 kişi*)
Konsolidasyona Dâhil Bağlı Ortaklık	Prodek Mekan Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (%100)

2.1. Ortaklık Yapısı (30.09.2026)

Ortak Unvanı	Sermaye Payı (TL)	Oran (%)
Avni Çelik	176.759.023	42,80
Diğer (Halka Açık)	117.599.501	28,47
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	59.642.124	14,44
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	58.999.352	14,29
TOPLAM	**413.000.000**	**100,00**

Payların 100.000.000 adedi nama yazılı A Grubu, 313.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır. 30.09.2026 itibarıyla ortaklık yapısında 31.12.2025'e göre değişiklik bulunmamaktadır.

3. HALKA ARZA VE FİYAT TESPİTİNE İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Halka Arz Edilen Pay Değeri ve Halka Arz Büyüklüğü

Kalem	Değer (TL)
Çıkarılmış Sermaye	300.000.000
Sermaye Artırımı	128.600.000
Ortak Satışı	21.450.000
Yeni Sermaye (planlanan)	428.600.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	5.742.573.240
Halka Arz Öncesi 1 TL Nominal Pay Değeri	19,14
Halka Arz İskontosu	%37,31
İskonto Sonrası Özsermaye Değeri	3.600.000.000
İskonto Sonrası 1 TL Nominal Pay Değeri (Halka Arz Fiyatı)	**12,00**
Halka Arza Konu Nominal Paylar (planlanan)	150.050.000
Halka Açıklık Oranı (planlanan)	%35,01
Halka Arz Büyüklüğü (planlanan)	1.800.600.000
Gerçekleşen Halka Arz Büyüklüğü	**1.356.000.000**
Gerçekleşen Halka Açıklık Oranı	**%27,29**

Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ("Seranit") paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri, **"Sabit Fiyatla Talep Toplama"** yöntemiyle, **27 – 28 – 29 Ocak 2025** tarihlerinde gerçekleşmiştir. Satışa sunulan toplam 150.050.000 TL nominal değerli paylardan, ortak satışı yoluyla halka arzı planlanan 21.450.000 TL nominal değerli payların satışı ve sermaye artırımı yoluyla halka arzı planlanan 128.600.000 TL nominal değerli payların 15.600.000 TL nominal değerli kısmının satışı iptal edilerek toplamda 113.000.000 TL nominal değerli paylar dağıtıma konu edilmiş ve bu payların tamamının yatırımcılara dağıtımı gerçekleştirilmiştir. **Seranit'in 1.356.000.000 TL halka arz büyüklüğü**ne sahip ve 113.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzında 153.011 adet yurt içi bireysel yatırımcıya, 15 adet yurt içi yüksek başvurulu yatırımcıya ve 29 adet yurt içi kurumsal yatırımcıya olmak üzere toplamda 153.055 yatırımcıya dağıtım gerçekleştirilmiştir. Dağıtıma esas tahsisat oranları ise yurt içi bireysel yatırımcılar için %35,90, yurt içi yüksek başvurulu yatırımcı grubu için %37,64 ve yurt içi kurumsal yatırımcılar için ise %26,47 olarak gerçekleşmiştir. **Halka açıklık oranı da %27,29** olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla Şirketin çıkarılmış sermayesi **413.000.000** TL değerinde olmuştur. Bu sermaye, her biri 1,00 TL değerinde **413.000.000** paya ayrılmıştır. Bu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu payların 100.000.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 313.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu'dur. ***Yeni sermaye, şirket esas sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6 no.lu maddesinin tadili 21.03.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. 24.03.2025 tarihli ve 11298 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.***

3.2. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler ve Bulunan Değerler

Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (TL)	Hesaplanan Değer	Ağırlık (%)	Ağırlıklı Değer
1. Gelir Yaklaşımı (İNA)	7.809.769.878	40	3.123.907.951
2. Pazar Yaklaşımı	4.219.138.814	60	2.531.483.288
2.1. BIST Taş Toprak Endeksi Şirketleri	*2.640.703.460*	*25*	*660.175.865*
2.2. BIST Yıldız Pazar Endeksi Şirketleri	*3.334.330.618*	*25*	*833.582.654*
2.3. Yurt Dışı Benzer Şirketler	*5.450.760.589*	*50*	*2.725.380.295*
Toplam (1+2)	**5.655.391.240**		**5.655.391.240**
3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	87.182.000		87.182.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (1+2+3)	**5.742.573.240**		**5.742.573.240**

Kaynak: 03.12.2024 tarihli Fiyat Tespit Raporu.

3.3. Fiyat Tespitinde Esas Alınan Temel Göstergeler ve 30.09.2026 Gerçekleşmeleri

Gösterge	Fiyat Tespit Raporu (30.09.2024)	Gerçekleşme (30.09.2026)	Gerçekleşme Oranı
Düzeltilmiş FAVÖK (yıllıklandırılmış, TL)	**665.410.833**	**984.440.105**	**%147,9**
Özkaynak Toplamı (TL)	3.030.373.262	4.016.621.022	%132,5
Net Finansal Borç (TL)	3.813.168.626	5.608.200.514	%147,1
Devam Eden Değer Büyüme Oranı	%5,50	—	—
AOSM (İskonto Oranı)	%39,90	—	—

Fiyat Tespit Raporu sütunundaki tutarlar 30.09.2024 tarihli satın alma gücü ile, gerçekleşme sütunundaki tutarlar ise 30.09.2026 tarihli satın alma gücü ile ifade edilmiştir. Karşılaştırma nominal bazda yapılmakta olup, iki dönem arasındaki genel fiyat düzeyi değişimi dikkate alındığında reel gerçekleşme daha düşük seviyededir. Yıllıklandırılmış FAVÖK, 01.01.2026–30.09.2026 dönemi FAVÖK tutarının (738.330.079 TL) 4/3 ile çarpılması suretiyle hesaplanmıştır. Net finansal borç, toplam finansal borçlardan (5.643.048.544 TL) nakit ve nakit benzerlerinin (34.848.030 TL) düşülmesi suretiyle bulunmuştur.

4. HALKA ARZ SONRASI GERÇEKLEŞME VERİLERİ

4.1. Özet Konsolide Bilanço (Bin TL)

Kalem	30.09.2026	31.12.2025	Değişim (%)
Dönen Varlıklar	**4.723.557**	**6.820.745**	**−30,75**
— Nakit ve Nakit Benzerleri	34.848	77.129	−54,82
— Ticari Alacaklar	1.173.573	1.999.317	−41,30
— Stoklar	3.087.203	4.155.715	−25,71
Duran Varlıklar	**8.846.823**	**8.685.757**	**+1,85**
— Maddi Duran Varlıklar	8.593.873	8.420.062	+2,06
— Kullanım Hakkı Varlıkları	32.815	41.100	−20,16
— Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	194.843	194.843	0,00
TOPLAM AKTİFLER	**13.570.380**	**15.506.502**	**−12,49**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.223.926	4.747.518	−11,03
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.329.833	5.241.336	+1,69
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**9.553.759**	**9.988.854**	**−4,36**
ÖZKAYNAKLAR	**4.016.621**	**5.517.648**	**−27,20**
TOPLAM KAYNAKLAR	**13.570.380**	**15.506.502**	**−12,49**

Her iki dönem de TMS 29 uyarınca 30.09.2026 tarihli satın alma gücü ile ifade edilmiştir. Ticari alacaklar kısa vadeli ticari alacakları göstermektedir.

Özkaynaklardaki 1.501,0 Mn TL tutarındaki azalışın 1.493,5 Mn TL'lik kısmı dönem zararından, 7,5 Mn TL'lik kısmı diğer kapsamlı giderden kaynaklanmakta olup; ödenmiş sermaye, sermaye düzeltmesi farkları ve paylara ilişkin primlerde değişiklik bulunmamaktadır.

4.2. Finansal Borçluluk (Bin TL)

Kalem	30.09.2026	31.12.2025	Değişim (%)
Kısa Vadeli Borçlanmalar	496.645	158.624	+213,09
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı	1.643.828	2.425.332	−32,22
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.502.576	3.572.169	−1,95
Toplam Finansal Borçlar	**5.643.049**	**6.156.125**	**−8,33**
(−) Nakit ve Nakit Benzerleri	34.848	77.129	−54,82
Net Finansal Borç	**5.608.201**	**6.078.996**	**−7,74**

4.3. Özet Konsolide Kar veya Zarar Tablosu — Dokuz Aylık (Bin TL)

Kalem	9A 2026	9A 2025	Δ%
Net Satışlar (Hasılat)	2.457.709	2.251.551	+9,16
— Yurt İçi Satışlar	2.313.405	2.081.836	+11,12
— Yurt Dışı Satışlar	222.235	348.570	−36,24
— Satıştan İade ve İndirimler (−)	77.931	178.854	−56,43
Satışların Maliyeti (−)	1.538.646	1.427.003	+7,82
Brüt Kar	**919.063**	**824.548**	**+11,46**
Faaliyet Giderleri (−)	589.178	677.268	−13,01
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/(Gider), net	118.175	254.214	−53,51
Esas Faaliyet Karı (EFK)	**448.061**	**401.495**	**+11,60**
Finansman Giderleri (−)	1.452.439	2.221.275	−34,61
Net Parasal Pozisyon Kazancı / (Kaybı)	−354.686	538.247	A/D
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	−1.359.065	−1.281.534	−6,05
Vergi Gideri (−)	134.419	320.583	−58,07
Net Dönem Karı / (Zararı)	**−1.493.484**	**−1.602.116**	**+6,78**
FAVÖK	**738.330**	**703.622**	**+4,93**
Pay Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	−3,6162	−4,1230	+12,29

FAVÖK = Esas Faaliyet Karı + Amortisman ve İtfa Payı Giderleri. 9A 2026 amortisman ve itfa gideri 290.270 Bin TL, 9A 2025 için 302.127 Bin TL'dir. Faaliyet giderleri; pazarlama, satış ve dağıtım, genel yönetim ile araştırma ve geliştirme giderlerinin toplamıdır.

"A/D" = anlamlı değil.

4.4. Özet Konsolide Kar veya Zarar Tablosu — Üçüncü Çeyrek (Bin TL)

Kalem	3Ç 2026	3Ç 2025	Δ%
Net Satışlar	878.989	750.801	+17,07
Satışların Maliyeti (−)	536.980	492.232	+9,09
Brüt Kar	**342.009**	**258.570**	**+32,27**
Faaliyet Giderleri (−)	175.717	218.718	−19,66
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/(Gider), net	121.194	200.024	−39,41
Esas Faaliyet Karı (EFK)	**287.486**	**239.875**	**+19,85**
Finansman Giderleri (−)	580.613	428.561	+35,48
Net Parasal Pozisyon Kazancı / (Kaybı)	−199.814	−135.816	−47,12
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	−492.942	−324.502	−51,91
Vergi Geliri / (Gideri)	−7.882	−54.246	+85,47
Net Dönem Karı / (Zararı)	**−500.824**	**−378.748**	**−32,23**
FAVÖK	**385.214**	**332.644**	**+15,80**

Üçüncü çeyrek verileri bağımsız denetimden geçmemiş olup, 30.09.2026 tarihli özet konsolide kar veya zarar tablosundaki 01.07 – 30.09 dönemi tutarlarıdır. Çeyreklik FAVÖK hesabında kullanılan amortisman ve itfa gideri, dokuz aylık tutardan endekslenmiş altı aylık tutar düşülerek yaklaşık olarak hesaplanmıştır (3Ç 2026: 97.728 Bin TL; 3Ç 2025: 92.769 Bin TL). Üçüncü çeyrek esas faaliyet karı ve FAVÖK tutarları, 2026 yılının en yüksek çeyreklik tutarları olmuştur.

4.5. Kar Marjları (%)

Marj	9A 2026	9A 2025	Fark (yp)	3Ç 2026	3Ç 2025	Fark (yp)
Brüt Kar Marjı	37,40	36,62	+0,78	38,91	34,44	+4,47
EFK Marjı	18,23	17,83	+0,40	32,71	31,95	+0,76
FAVÖK Marjı	**30,04**	**31,25**	**−1,21**	**43,82**	**44,31**	**−0,49**
Net Kar Marjı	−60,77	−71,16	+10,39	−56,98	−50,45	−6,53

4.6. Karlılık, Büyüme ve Borçluluk Göstergeleri

Gösterge	30.09.2026	31.12.2025 / 9A 2025
Net Satışlar (Mn TL)	2.457,7	2.251,6
FAVÖK (Mn TL)	738,3	703,6
Net Kar / (Zarar) (Mn TL)	**−1.493,5**	**−1.602,1**
Özkaynaklar (Mn TL)	4.016,6	5.517,6
Aktifler (Mn TL)	13.570,4	15.506,5
Özsermaye Karlılığı — ROE (%, yıllıklandırılmış)	−49,58	—
Aktif Karlılığı — ROA (%, yıllıklandırılmış)	−14,67	—
Finansal Borç / Toplam Borç (%)	59,07	61,63
Toplam Borç / Özsermaye (%)	237,86	181,03
Net Finansal Borç / Özsermaye (%)	139,62	110,17
Net Finansal Borç / Kullanılan Sermaye (%)	58,27	52,42
Net Finansal Borç / FAVÖK (x, yıllıklandırılmış)	**5,70**	**8,19**

Bilanço kalemleri için karşılaştırma dönemi 31.12.2025, gelir tablosu ve nakit akışı kalemleri için 9A 2025'tir.

ROE ve ROA, dokuz aylık sonucun 4/3 ile çarpılması suretiyle yıllıklandırılmıştır. Kullanılan sermaye = Özkaynaklar + Net Finansal Borç.

4.7. Likidite ve Yabancı Para Pozisyonu

Gösterge	30.09.2026	31.12.2025
Cari Oran (x)	1,12	1,44
Dönen Varlıklar / Toplam Aktif (%)	34,81	43,99
Yabancı Para Varlıklar (Mn TL)	376,1	422,7
Yabancı Para Yükümlülükler (Mn TL)	4.580,1	3.770,2
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	**−4.203,9**	**−3.347,6**
Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (Mn TL)	6.079,6	5.959,0

Yabancı para net açık pozisyonunun büyük bölümü Euro cinsinden uzun vadeli finansal yükümlülüklerden kaynaklanmaktadır. Duyarlılık analizine göre EUR'nun TL karşısında %10 değer kazanması halinde kar/zarar üzerindeki olumsuz etki 407,1 Mn TL, tüm para birimleri itibarıyla toplam kur etkisi ise 420,4 Mn TL düzeyindedir.

4.8. Nakit Akış Tablosu Analizi (Bin TL)

Kalem	9A 2026	9A 2025	Değişim
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	**2.388.707**	**1.041.914**	**+129,3%**
— Amortisman ve İtfa Payı	290.270	302.127	−3,9%
— İşletme Sermayesindeki Değişim	1.871.874	325.271	+475,5%
Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları	−447.796	−92.269	A/D
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	−1.965.516	−943.422	A/D
— Kredi Kullanımları	900.230	3.475.377	−74,1%
— Kredi Geri Ödemeleri	−1.413.307	−4.226.143	−66,6%
— Ödenen Faiz	−1.452.439	−2.221.275	−34,6%
Serbest Nakit Akışı (İşletme + Yatırım)	**1.940.911**	**949.645**	**+104,4%**

İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akışındaki güçlü artışın temel kaynağı, stoklardaki 1.068,5 Mn TL'lik azalış, ticari alacaklardaki 899,9 Mn TL'lik azalış ve ertelenmiş gelirlerdeki 556,6 Mn TL'lik artışın etkisiyle oluşan 1.871,9 Mn TL tutarındaki olumlu işletme sermayesi değişimidir. Buna karşılık ticari borçlarda 583,0 Mn TL, faaliyetlerle ilgili diğer borçlarda 331,0 Mn TL azalış gerçekleşmiştir. Yatırım harcamaları 448,8 Mn TL'ye yükselmiş; finansman tarafında 1.413,3 Mn TL kredi geri ödemesi ve 1.452,4 Mn TL faiz ödemesi yapılmıştır.

5. PAY PERFORMANSI VE PİYASA DEĞERLEME METRİKLERİ

Gösterge	Değer	Açıklama
BIST Kodu	SERNT	Ana Pazar, sürekli işlem
Halka Arz Fiyatı	12,00 TL	04.02.2025 baz fiyat
Referans Kapanış Fiyatı (**30.09.2026**)	4,88 TL	Halka arz fiyatının %59,33 altında
Piyasa Değeri (**30.09.2026**)	2.015,4 Mn TL	413.000.000 pay × 4,88 TL
Defter Değeri (Özkaynak)	4.016,6 Mn TL	30.09.2026 konsolide — pay başına 9,73 TL
PD/DD (30.09.2026)	**0,50**	**Defter değerinin belirgin altında**
Firma Değeri (FD)	7.623,6 Mn TL	Piyasa Değeri + Net Finansal Borç
FD/FAVÖK	**7,74x**	**Yıllıklandırılmış FAVÖK (984,4 Mn TL) üzerinden**
F/K	—	Zarar dönemi nedeniyle hesaplanamamaktadır
Temettü Verimi	—	Dönem içinde kar dağıtımı yapılmamıştır

Gösterge	Değer	Açıklama
Halka Açıklık Oranı	%27,29	113.000.000 TL nominal
Tüm Zamanların En Yüksek Fiyatı	18,11 TL	10.02.2025 (gün içi)
Tüm Zamanların En Düşük Fiyatı	4,83 TL	30.09.2026 (gün içi)

Piyasa değeri, PD/DD, FD/FAVÖK ve fiyat performansı göstergeleri işlem gününe göre değişkenlik göstermektedir.

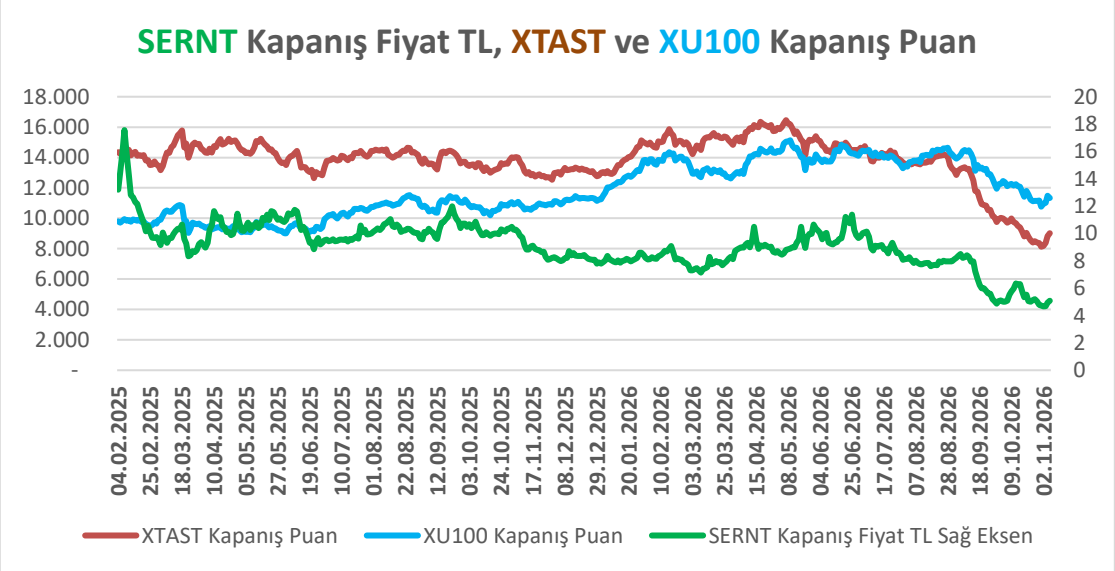
PD/DD ve FD/FAVÖK oranları 30.09.2026 kapanış fiyatı (4,88 TL) ile 30.09.2026 tarihli bağımsız denetimden geçmemiş konsolide finansal tablo verileri kullanılarak hesaplanmıştır.

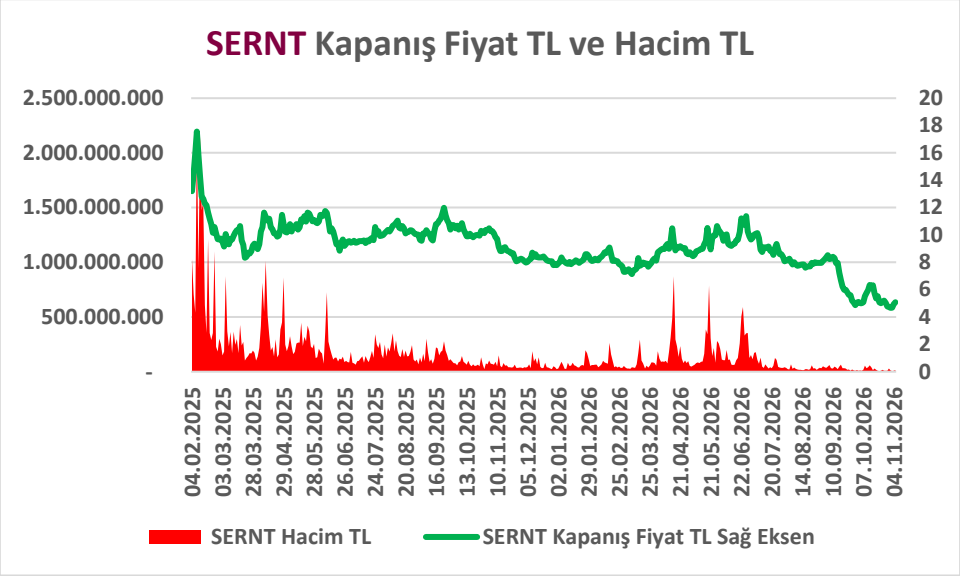
Şirket payları 04.02.2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Ana Pazar'da 12,00 TL/pay baz fiyat ile "SERNT" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle işlem görmektedir. Pay fiyatı halka arzdan bu yana 18,11 TL ile 4,83 TL aralığında hareket etmiş; 30.09.2026 itibarıyla halka arz fiyatının %59,33 altında, 4,88 TL seviyesinde kapanmıştır. Pay, 0,50 seviyesindeki PD/DD çarpanı ile defter değerinin belirgin şekilde altında fiyatlanmaktadır; bu durum piyasanın Şirket'in özkaynak ve maddi duran varlık tabanını halen iskontolu değerlendirdiğine işaret etmektedir.

5.1. Pay ve Piyasa Bilgileri

Pay Bilgileri	Piyasa Değeri Gelişimi
BIST Kodu: **SERNT**	Halka Açıklık Oranı: %27,29
Reuters Kodu: **SERNT.IS**	Fiili Dolaşım Oranı: %27,28 — Fiili Dolaşım Adedi: 112.702.845
Bloomberg Kodu: **SERNT.TI**	Defter Değeri (pay başına, 30.09.2026): 9,73 TL
Halka Arz Tarihi: **27-28-29 Ocak 2025**	28.03.2025 Piyasa Değeri: 3.807.000.000 TL — 31.12.2025 Piyasa Değeri: 3.221.000.000 TL
İlk İşlem Tarihi: **04.02.2025**	31.03.2026 Piyasa Değeri: 3.353.000.000 TL
Günlük Ortalama İşlem Hacmi: **170.560.753 TL** (04.02.2025 – 30.09.2026 dönemi)	30.06.2026 Piyasa Değeri: 3.989.580.000 TL
13.11.2026 Piyasa Değeri: **5,12 TL** **13.11.2026 Kapanış Fiyatı = 2.114.560.000 TL**	**30.09.2026** Piyasa Değeri: **2.015.440.000 TL**

SERNT hisse fiyatının **BİST 100 (XU100)** ve **BİST Taş Toprak Endeksi (XTAST)** performansıyla karşılaştırması aşağıdaki grafikte sunulmuştur.





5.2. Seranit Finansal Tablo Özetleri

SERNT / Konsolide (TL) Bilanço	30.09.2026	31.12.2025
Dönen Varlıklar	4.723.556.958	6.820.744.901
Duran Varlıklar	8.846.823.471	8.685.757.086
Toplam Varlıklar	**13.570.380.429**	**15.506.501.987**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.223.926.295	4.747.517.738
Ertelenmiş Gelirler (Kısa Vadeli)	1.389.524.230	832.905.395
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.329.833.112	5.241.335.910
Özkaynaklar	**4.016.621.022**	**5.517.648.339**
Net Dönem Karı / (Zararı)	**(1.493.484.318)**	**(2.059.194.930)**

SERNT / Konsolide (TL) Gelir Tablosu	2026 (9A)	2025 (9A)
Hasılat	2.457.709.404	2.251.551.375
Satışların Maliyeti	(1.538.646.001)	(1.427.002.912)
Brüt Kar	**919.063.403**	**824.548.463**
Faaliyet Giderleri (esas faaliyetlerden diğer gelir/gider dahil, net)	(471.002.831)	(423.053.810)
Esas Faaliyet Karı	**448.060.572**	**401.494.653**
Finansman Geliri/Gideri Öncesi Faaliyet Karı	448.060.572	401.494.653
Finansman Giderleri	(1.452.439.319)	(2.221.275.266)
Net Parasal Pozisyon Kazancı / (Kaybı) (TMS 29)	(354.686.446)	538.247.054
Vergi Geliri / (Gideri)	(134.419.125)	(320.582.840)
Net Dönem Karı / (Zararı)	**(1.493.484.318)**	**(1.602.116.399)**

SERNT / Cari Değerler / 16.11.2026	Değer
F/K (Fiyat / Kazanç)	— (zarar nedeniyle hesaplanamamaktadır)
Piyasa Değeri (TL)	2,114,560,000.00
Piyasa Değeri / Defter Değeri	0,53
Haftalık Getiri (%)	2,40
En Düşük Kapanış (TL)	4,83
En Yüksek Kapanış (TL)	17,56
Sektör PD/DD	1,00
Sektör F/K	13,11

Cari değerler, 16.11.2026 tarihli piyasa verilerine dayanmakta olup PD/DD oranı 30.09.2026 tarihli konsolide özkaynak tutarı (4.016.621.022 TL) esas alınarak hesaplanmıştır.

6. VARSAYIMLARIN GERÇEKLEŞME MATRİSİ (30.09.2026)

Varsayım	Fiyat Tespitinde Öngörülen	30.09.2026 Gerçekleşmesi	Sonuç
Faaliyet Karlılığı (FAVÖK)	Yıllıklandırılmış düzeltilmiş FAVÖK 665,4 Mn TL	Yıllıklandırılmış FAVÖK 984,4 Mn TL; 9A26 FAVÖK marjı %30,04	GERÇEKLEŞTİ
Finansman Maliyetinin Azaltılması	Halka arz gelirinin borç azaltımında kullanılması ile faiz yükünün gerilemesi	Finansman giderleri %34,61 azalarak 2.221,3 Mn TL'den 1.452,4 Mn TL'ye gerilemiştir	GERÇEKLEŞTİ
Serbest Nakit Akışı	Operasyonel iyileşme ile pozitif ve güçlenen serbest nakit akışı	SNA 949,6 Mn TL'den 1.940,9 Mn TL'ye yükselmiştir	GERÇEKLEŞTİ
Bilanço ve Varlık Kalitesi	Güçlü maddi duran varlık tabanının korunması	MDV 8.593,9 Mn TL; toplam aktifler 13.570,4 Mn TL; yatırım harcamaları sürdürülmüştür	GERÇEKLEŞTİ
Finansal Borç Azaltımı	Net finansal borçta kademeli gerileme	Net finansal borç 6.079,0 Mn TL'den 5.608,2 Mn TL'ye (−%7,74) gerilemiştir	GERÇEKLEŞTİ
Gelir Büyümesi	İnşaat sektörüne paralel ciro artışı	9A hasılat +%9,16; 3Ç26 hasılat +%17,07. Yurt dışı satışlar −%36,24	KISMEN GERÇEKLEŞTİ
Net Karlılık	Faiz yükünün azalmasıyla karlılığa dönüş	Net zarar %6,78 azalarak 1.602,1 Mn TL'den 1.493,5 Mn TL'ye gerilemiş; ancak zarar devam etmektedir	KISMEN GERÇEKLEŞTİ
Brüt Kar Marjı	Marjların korunması	Brüt kar marjı %36,62'den %37,40'a yükselmiştir	GERÇEKLEŞTİ
Kaldıraç Oranlarında İyileşme	Net Borç/FAVÖK rasyosunda belirgin gerileme	Net Borç/FAVÖK 8,19x'ten 5,70x'e gerilemiş; ancak Toplam Borç/Özsermaye %181,03'ten %237,86'ya yükselmiştir	KISMEN GERÇEKLEŞTİ
Yabancı Para Risk Yönetimi	Kur riskinin kontrol altında tutulması	YP net açık pozisyonu 3.347,6 Mn TL'den 4.203,9 Mn TL'ye genişlemiştir	GERÇEKLEŞMEDİ

Değerlendirme, 03.12.2024 tarihli Fiyat Tespit Raporu'nda esas alınan varsayımların 30.09.2026 tarihli bağımsız denetimden geçmemiş özet konsolide finansal tablolar ile karşılaştırılması suretiyle yapılmıştır.

7. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

7.1. Finansal Performansa İlişkin Genel Değerlendirme

Şirketimizin **1 Ocak – 30 Eylül 2026** döneminde konsolide hasılatı, geçen yılın aynı dönemine göre **%9,2 artarak 2,46 milyar TL** seviyesinde gerçekleşmiştir. Satışların maliyeti %7,8 artışla **1,54 milyar TL** olurken, brüt kar %11,5 artarak **919,1 milyon TL'ye** ulaşmıştır. Buna bağlı olarak brüt kar marjı %36,6'dan **%37,4'e** yükselmiştir. Dönem brüt satışlarının **2,31 milyar TL'si yurt içi**, **222,2 milyon TL'si yurt dışı** satışlardan oluşmuş; bu tutardan **77,9 milyon TL** satıştan iade ve indirim düşülerek 2.457,7 milyon TL net satış hasılatına ulaşılmıştır.

Faaliyet giderlerinde olumlu görünüm sürmüştür. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri **%14,6 azalarak 324,3 milyon TL'ye**, genel yönetim giderleri **%9,6 azalarak 242,0 milyon TL'ye**, araştırma ve geliştirme giderleri ise **%23,4 azalarak 22,9 milyon TL'ye** gerilemiş; toplam faaliyet giderleri 88,1 milyon TL azalmıştır. Buna karşılık esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler kalemi, önceki yılın aynı döneminde 254,2 milyon TL net gelir iken cari dönemde 118,2 milyon TL net gelire gerileyerek **136,0 milyon TL tutarında olumsuz etki** yaratmıştır. Brüt kardaki 94,5 milyon TL'lik artış ile gider tarafındaki 88,1 milyon TL'lik iyileşme bu etkiyi aşmış ve esas faaliyet karı **%11,6 artışla 448,1 milyon TL'ye** yükselmiştir. Bu görünüm, hasılat artışı, brüt kar marjındaki iyileşme ve gider disiplininin faaliyet karlılığını desteklediğine işaret etmektedir.

Dönem net sonucunu etkileyen temel unsurlar finansman maliyetleri ile net parasal pozisyon kaybı olmuştur. Finansman giderleri geçen yılın aynı dönemindeki **2,22 milyar TL'den 1,45 milyar TL'ye gerileyerek %34,6 oranında azalmıştır.** Bu tutarın başlıca kalemlerini **737,7 milyon TL** faiz gideri ile **541,6 milyon TL** kur farkı gideri oluşturmakta; kalan 173,1 milyon TL banka komisyonları, TFRS-16 finansman giderleri ve diğer kalemlerden kaynaklanmaktadır. Bununla birlikte finansman giderlerinin esas faaliyet karının üzerinde seyretmesi karlılık üzerindeki baskının sürdüğünü göstermektedir. Ayrıca TMS 29 uygulaması kapsamında, önceki yılın aynı dönemindeki 538,2 milyon TL'lik kazanca karşılık **354,7 milyon TL net parasal pozisyon kaybı** oluşmuştur. Bu etkiler sonucunda Şirketimiz **1,49 milyar TL net dönem zararı** açıklamış; söz konusu zarar geçen yılın aynı dönemine göre **%6,8 oranında azalmıştır.**

30 Eylül 2026 itibarıyla toplam varlıklarımız **13,57 milyar TL**, dönen varlıklarımız **4,72 milyar TL** ve duran varlıklarımız **8,85 milyar TL** seviyesindedir. Ticari alacaklar **1,17 milyar TL'ye**, stoklar ise **3,09 milyar TL'ye** gerilemiştir. Stok ve alacak seviyelerindeki azalış, işletme sermayesinde bağlı bulunan kaynakların azaltılması açısından olumlu değerlendirilirken, dönem sonu nakit ve nakit benzerleri **34,8 milyon TL** olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin kısa vadeli yükümlülükleri **4,22 milyar TL**, uzun vadeli yükümlülükleri ise **5,33 milyar TL** olarak gerçekleşmiştir. Dönen varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı 1,12 seviyesinde olup, net işletme sermayesi pozitif kalmıştır. Ertelenmiş gelirlerin 832,9 milyon TL'den **1,39 milyar TL'ye** yükselmesi de alınan sipariş avanslarındaki artışın bilanço üzerindeki etkisini yansıtmaktadır. Şirketimizin finansal borçları 2025 yıl sonundaki 6,16 milyar TL seviyesinden **yaklaşık %8,3 azalarak 5,64 milyar TL'ye** gerilemiştir. Buna karşılık dönem zararının etkisiyle özkaynaklar 5,52 milyar TL'den **4,02 milyar TL'ye** düşmüş, net finansal borcun kullanılan sermayeye oranı %52,42'den **%58,27'ye** yükselmiştir. Bu çerçevede finansal borçluluğun ve finansman maliyetlerinin azaltılması önemini korumaktadır. Ayrıca 30 Eylül 2026 itibarıyla net yabancı para yükümlülük pozisyonunun **4,20 milyar TL** düzeyinde bulunması, kur riskinin yakından izlenmesini gerekli kılmaktadır.

Nakit akışları açısından ise belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit geçen yılın aynı dönemindeki 1,04 milyar TL'den **2,39 milyar TL'ye** yükselmiştir. Ticari alacak ve stoklardaki azalış ile ertelenmiş gelirlerdeki artış bu gelişmeyi desteklemiştir. Şirketimiz aynı dönemde **1,41 milyar TL kredi geri ödemesi** ve **1,45 milyar TL faiz ödemesi** gerçekleştirmiştir. Önümüzdeki dönemde Şirketimiz, operasyonel verimliliğin korunması, işletme sermayesinin etkin yönetimi, nakit yaratma kapasitesinin desteklenmesi ve borçluluğun kademeli olarak azaltılması odağını sürdürecektir.

7.2. Faaliyet Performansı

Şirket'in 2026 yılının ilk dokuz ayında net satış gelirleri 2.457,7 Mn TL olarak gerçekleşmiş; enflasyon düzeltmesi sonrası reel bazda önceki yılın aynı dönemine göre %9,16 artış kaydedilmiştir. İkinci çeyrekte başlayan toparlanma üçüncü çeyrekte de sürmüş; 3Ç2026'da net satışlar yıllık bazda %17,07 artarak 879,0 Mn TL'ye ulaşmıştır. Satışların bileşiminde yurt içi satışlar %11,12 artışla 2.313,4 Mn TL'ye yükselirken, yurt dışı satışlar küresel seramik talebindeki zayıflık ve rekabet koşulları nedeniyle %36,24 gerileyerek 222,2 Mn TL'ye inmiştir. Satıştan iade ve indirimlerin 178,9 Mn TL'den 77,9 Mn TL'ye gerilemesi ise satış kalitesindeki iyileşmeye işaret etmektedir.

Brüt kar marjı %37,40 ile önceki yılın %36,62'lik düzeyinin 0,78 yüzde puan üzerinde gerçekleşmiştir. Pazarlama, satış ve dağıtım, genel yönetim ile araştırma ve geliştirme giderlerinden oluşan faaliyet giderleri %13,01 oranında azaltılarak 589,2 Mn TL'ye çekilmiştir. Buna karşılık esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler kalemindeki net gelir 254,2 Mn TL'den 118,2 Mn TL'ye gerilemiş; söz konusu 136,0 Mn TL'lik olumsuz etkiye rağmen, brüt kardaki 94,5 Mn TL'lik artış ile gider tarafındaki 88,1 Mn TL'lik tasarruf sayesinde esas faaliyet karı %11,60 artışla 448,1 Mn TL'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrek özelinde esas faaliyet karı %19,85 artışla 287,5 Mn TL olarak gerçekleşmiş, EFK marjı %31,95'ten %32,71'e yükselmiş, FAVÖK marjı ise %43,82 ile önceki yılın aynı çeyreğindeki %44,31 düzeyine yakın seyretmiştir. Üçüncü çeyrek esas faaliyet karının 121,2 Mn TL'lik bölümü esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerin net tutarından oluşmaktadır. Dokuz aylık FAVÖK 738,3 Mn TL (marj %30,04) olarak gerçekleşmiş; yıllıklandırılmış bazda 984,4 Mn TL'ye ulaşarak fiyat tespit raporunda esas alınan 665,4 Mn TL'lik düzeltilmiş FAVÖK göstergesinin nominal olarak üzerine çıkmıştır.

7.3. Finansman Yapısı ve Karlılık

Halka arz gelirlerinin finansal borç azaltımında kullanılmasının etkileri dokuz aylık dönemde de izlenmektedir. Finansman giderleri 9A2025'teki 2.221,3 Mn TL seviyesinden 9A2026'da 1.452,4 Mn TL'ye gerilemiş; 768,8 Mn TL tutarında bir iyileşme sağlanmıştır. Bu gerileme, hem faiz giderlerindeki azalıştan (1.337,8 Mn TL'den 737,7 Mn TL'ye) hem de kur farkı giderlerindeki düşüşten (706,6 Mn TL'den 541,6 Mn TL'ye) kaynaklanmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte finansman giderleri, kur farkı giderlerinin 97,1 Mn TL'den 276,3 Mn TL'ye yükselmesinin etkisiyle yıllık bazda %35,48 artarak 580,6 Mn TL olmuştur. Toplam finansal borçlar 6.156,1 Mn TL'den 5.643,0 Mn TL'ye, net finansal borç ise 6.079,0 Mn TL'den 5.608,2 Mn TL'ye gerilemiştir.

Buna karşılık dönem sonucu 1.493,5 Mn TL net zarar olarak gerçekleşmiştir. Önceki yılın aynı dönemindeki 1.602,1 Mn TL'lik zarara kıyasla %6,78 oranında bir iyileşme kaydedilmekle birlikte, zarar hâlâ devam etmektedir.

Zarardaki 108,6 Mn TL'lik daralmanın bileşenleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Net Zarar Köprüsü (9A2025 → 9A2026)	Mn TL
9A2025 Net Dönem Zararı	**−1.602,1**
Esas faaliyet karındaki değişim	+46,6
Finansman giderlerindeki azalış	+768,8
Net parasal pozisyonun yön değiştirmesi	−892,9
Vergi giderindeki azalış	+186,2
9A2026 Net Dönem Zararı	**−1.493,5**

Tablodan da izlenebileceği üzere, dönem sonucunun en önemli belirleyicisi net parasal pozisyon kaleminin yön değiştirmesidir: 9A2025'te 538,2 Mn TL parasal kazanç kaydedilirken, 9A2026'da 354,7 Mn TL parasal kayıp oluşmuştur. Bu 892,9 Mn TL'lik olumsuz salınım, finansman giderlerindeki 768,8 Mn TL'lik iyileşmenin üzerinde gerçekleşmiştir. Söz konusu kalem, TMS 29 kapsamındaki enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan ve nakit çıkışı doğurmayan bir muhasebe etkisidir. Ertelenmiş vergi gideri ise 320,6 Mn TL'den 134,4 Mn TL'ye gerileyerek dönem sonucuna 186,2 Mn TL tutarında olumlu katkı sağlamıştır.

7.4. Nakit Yaratımı ve Bilanço

Nakit yaratımı raporlama döneminin en güçlü unsuru olmayı sürdürmüştür. İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akışı 1.041,9 Mn TL'den 2.388,7 Mn TL'ye yükselmiş; serbest nakit akışı 1.940,9 Mn TL'ye ulaşarak önceki yılın 949,6 Mn TL'lik seviyesinin iki katının üzerine (2,04 kat) çıkmıştır. Bu performans esas olarak işletme sermayesi yönetimindeki iyileşmeden kaynaklanmaktadır: nakit akış tablosundaki düzeltmeler itibarıyla stoklar 1.068,5 Mn TL, ticari alacaklar 899,9 Mn TL, ertelenmiş gelirler ise 556,6 Mn TL nakit girişi yaratmıştır. Ticari alacaklara ilişkin bu tutar, bilançodaki 824,5 Mn TL'lik azalıştan (1.999,3 Mn TL'den 1.174,8 Mn TL'ye) farklılık göstermekte olup, aradaki fark vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri ile enflasyon düzeltmesi etkilerinden ileri gelmektedir. Yaratılan nakit ağırlıklı olarak kredi geri ödemelerinde (1.413,3 Mn TL), faiz ödemelerinde (1.452,4 Mn TL) ve yatırım harcamalarında (448,8 Mn TL) kullanılmıştır.

Bilanço tarafında toplam aktifler reel bazda %12,49 azalarak 13.570,4 Mn TL'ye gerilemiştir; bu gerileme büyük ölçüde işletme sermayesinin daraltılmasından kaynaklanmakta olup, duran varlık tabanı 8.846,8 Mn TL ile korunmuştur. Özkaynaklar dönem zararının etkisiyle 5.517,6 Mn TL'den 4.016,6 Mn TL'ye gerilemiş; buna bağlı olarak Toplam Borç/Özsermaye oranı %181,03'ten %237,86'ya yükselmiştir. Cari oran 1,44'ten 1,12'ye gerilemekle birlikte 1'in üzerinde kalmayı sürdürmektedir. Yabancı para net açık pozisyonu 3.347,6 Mn TL'den 4.203,9 Mn TL'ye genişlemiş olup, ağırlıklı olarak Euro cinsinden uzun vadeli kredilerden kaynaklanan bu pozisyon Şirket'in izlemesi gereken temel risk unsuru olmayı sürdürmektedir.

7.5. Sonuç

Seranit'in Ocak 2025 halka arzında uygulanan 12,00 TL/pay fiyatı, dönemin değerleme anlayışı çerçevesinde gelir yaklaşımı ile PD/DD ve FD/FAVÖK gibi pazar çarpanlarının ağırlıklandırılmasına ve halka arz gelirinin borç azaltımında kullanılmasıyla sağlanacak operasyonel ve finansal iyileşme varsayımlarına dayandırılmıştır.

30.09.2026 gerçekleşmeleri ışığında; finansman maliyetlerinin düşürülmesi, serbest nakit akışının güçlenmesi, faaliyet karlılığının artması, brüt kar marjının korunması ve yıllıklandırılmış FAVÖK'ün fiyat tespitinde esas alınan göstergenin üzerine çıkması bakımından temel operasyonel varsayımların büyük ölçüde gerçekleştiği değerlendirilmektedir. Hasılat ve esas faaliyet karındaki artışın üçüncü çeyrekte de sürmesi, bu eğilimin yılın son çeyreğinde de sürdürülebileceğine dair olumlu bir sinyal vermektedir.

Bununla birlikte; net karlılığa dönüş ve yabancı para açık pozisyonunun daraltılması varsayımları henüz gerçekleşmemiş; kaldıraç göstergelerinde ise Net Finansal Borç/FAVÖK oranındaki gerilemeye karşın, özkaynaklardaki azalış nedeniyle borç/özsermaye oranları yükselmiştir. Bu sapmalarda; enflasyon muhasebesi kaynaklı net parasal pozisyon kalemindeki olumsuz yön değişimi, kur farkı giderleri, ihracat pazarlarındaki daralma ile yüksek reel faiz ortamının etkileri belirleyici olmuştur. Söz konusu unsurların önemli bölümü Şirket'in kontrolü dışındaki makroekonomik ve sektörel koşullardan kaynaklanmaktadır.

Sonuç olarak, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların operasyonel ve nakit akışına ilişkin bileşenlerinin önemli ölçüde korunduğu; buna karşılık makroekonomik koşullar, enflasyon muhasebesi etkileri ve finansman ortamındaki sıkılık nedeniyle net karlılık ve kaldıraç göstergelerinde baskının sürdüğü değerlendirilmektedir.

Saygılarımızla,

Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite

EKLER

Bu bölümde yer alan bilgiler 03.12.2024 tarihli Fiyat Tespit Raporu'ndan aynen alınmış olup, üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

EK-1. Fiyat Tespit Raporu – Halka Arz Edilen Pay Değeri ve Planlanan Halka Arz Büyüklüğü

Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A. Ş.	Değer (TL)
Çıkarılmış Sermaye	300.000.000
Sermaye Artırımı	128.600.000
Ortak Satışı	21.450.000
Yeni Sermaye *	428.600.000 *
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	5.742.573.240
Halka Arz Öncesi 1 TL Nominal Pay Değeri	19,14
Halka Arz İskontosu	%37,31
İskonto Sonrası Özsermaye Değeri	3.600.000.000
İskonto Sonrası 1 TL Nominal Pay Değeri	12
Halka Arza Konu Nominal Paylar	150.050.000
Halka Açıklık Oranı *	%35,01 *
Halka Arz Büyüklüğü *	1.800.600.000 *

EK-2. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi

***** Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ("Seranit") paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri, **"Sabit Fiyatla Talep Toplama"** yöntemiyle, **27 – 28 – 29 Ocak 2025** tarihlerinde gerçekleşmiştir. Satışa sunulan toplam 150.050.000 TL nominal değerli paylardan, ortak satışı yoluyla halka arzı planlanan 21.450.000 TL nominal değerli payların satışı ve sermaye artırımı yoluyla halka arzı planlanan 128.600.000 TL nominal değerli payların 15.600.000 TL nominal değerli kısmının satışı iptal edilerek toplamda 113.000.000 TL nominal değerli paylar dağıtıma konu edilmiş ve bu payların tamamının yatırımcılara dağıtımı gerçekleştirilmiştir. **Seranit'in 1.356.000.000 TL halka arz büyüklüğü**ne sahip ve 113.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzında 153.011 adet yurt içi bireysel yatırımcıya, 15 adet yurt içi yüksek başvurulu yatırımcıya ve 29 adet yurt içi kurumsal yatırımcıya olmak üzere toplamda 153.055 yatırımcıya dağıtım gerçekleştirilmiştir. Dağıtıma esas tahsisat oranları ise yurt içi bireysel yatırımcılar için %35,90, yurt içi yüksek başvurulu yatırımcı grubu için %37,64 ve yurt içi kurumsal yatırımcılar için ise %26,47 olarak gerçekleşmiştir. **Halka açıklık oranı da %27,29** olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla Şirketin çıkarılmış sermayesi **413.000.000** TL değerinde olmuştur. Bu sermaye, her biri 1,00 TL değerinde **413.000.000** paya ayrılmıştır. Bu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu payların 100.000.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 313.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu'dur. ***Yeni sermaye, şirket esas sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6 no.lu maddesinin tadili 21.03.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. 24.03.2025 tarihli ve 11298 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.***

EK-3. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler

03.12.2024 tarihli **Fiyat Tespit Raporunda** yer alan **Gelir Yaklaşımı** ve **Pazar Yaklaşımı** sonucunda bulunan özsermaye değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (TL)	Hesaplanan Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlık (%)	Ağırlıklı Özsermaye Değeri (TL)
1. Gelir Yaklaşımı	**7.809.769.878**	**%40**	**3.123.907.951**
2. Pazar Yaklaşımı	**4.219.138.814**	**%60**	**2.531.483.288**
2.1. BIST Taş Toprak Endeksi Şirketleri	*2.640.703.460*	*%25*	*660.175.865*
2.2. BIST Yıldız Pazar Endeksi Şirketleri	*3.334.330.618*	*%25*	*833.582.654*
2.3. Yurt Dışı Benzer Şirketler	*5.450.760.589*	*%50*	*2.725.380.295*
Toplam (1+2)	**5.655.391.240**		**5.655.391.240**
3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	**87.182.000**		**87.182.000**
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (1+2+3)	**5.742.573.240**		**5.742.573.240**

Şirket'in gelir yaklaşımından gelen özsermaye değeri 7.809.769.878 TL, piyasa yaklaşımından gelen değeri 4.219.138.814 TL olarak hesaplanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında; daha yüksek olan gelir yaklaşımından hesaplanan özsermaye değerine daha düşük bir ağırlık verilmiştir. Bu yaklaşım dahilinde gelir yaklaşımından hesaplanan özsermaye değerine %40, pazar yaklaşımından hesaplanan özsermaye değerine %60 ağırlık verilmiştir. Yapılan ağırlıklandırma ile toplam özsermaye değeri 5.655.391.240 TL olarak hesaplanmış ve bulunan bu değere yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30.09.2024 tarihi itibarıyla bilançoda 87.182.000 TL kayıtlı değeri eklenerek halka arz öncesi özsermaye değeri 5.742.573.240 TL olarak hesaplanmıştır.

EK-4. İNA Sonuçları

İNA Sonuçları	TL
İndirgenmiş Firma Serbest Nakit Akışları	1.457.279.886
Devam Eden Değer Büyüme Oranı	5,50%
İndirgenmiş Devam Eden Değer	9.732.146.510
Firma Değeri	11.189.426.396
Nakit ve Nakit Benzerleri	25.047.936
Finansal Borçlar	-3.838.216.562
Özkaynak Değeri (30.09.2024)	7.376.257.770
Özkaynak Değeri (03.12.2024)	7.809.769.878

EK-5. Çarpan Analizi

Yurt Dışı Benzer Şirketler	Katsayı	Gösterge (TL)	Değer (TL)	Ağırlık	Ağırlıklı Değer
FD/FAVÖK	13	665.410.833	4.537.737.328	50%	2.268.868.664
PD/DD	2	3.030.373.262	6.363.783.850	50%	3.181.891.925
Toplam			**5.450.760.589**	**100%**	**5.450.760.589**
BİST Taş Toprak Endeksi	**Katsayı**	**Gösterge (TL)**	**Değer (TL)**	**Ağırlık**	**Ağırlıklı Değer**
FD/FAVÖK	8	665.410.833	1.357.073.546	50%	678.536.773
PD/DD	1	3.030.373.262	3.924.333.374	50%	1.962.166.687
Toplam			**2.640.703.460**	**100%**	**2.640.703.460**
BİST Yıldız Pazar Endeksi	**Katsayı**	**Gösterge (TL)**	**Değer (TL)**	**Ağırlık**	**Ağırlıklı Değer**
FD/FAVÖK	9,2	665.410.833	2.335.227.471	50%	1.167.613.773
PD/DD	1,4	3.030.373.262	4.333.433.765	50%	2.166.716.882
Toplam			**3.334.330.618**	**100%**	**3.334.330.618**

EK-6. Ağırlıklı Ortalama Özsermaye Maliyeti

Ağırlıklı Ortalama Özsermaye Maliyeti	2024 T
Risksiz Faiz Oranı	33,0%
Beta	1,0
Piyasa Risk Primi	5,5%
Özkaynak Maliyeti	38,5%
Hedeflenen Kaldıraç Oranı	60,0%
Borçlanma Maliyeti	53,0%
Finansal Vergi Oranı	23,0%
Vergi Oranı ile Düzeltilmiş Borçlanma Maliyeti	40,8%
AOSM	**39,9%**

EK-7. 03.12.2024 Tarihli Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Finansal Tablolar — Varlıklar

(TL) 03.12.2024 Fiyat Tespit Raporu	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	157.911.701	51.888.965	61.288.430	25.047.936
Ticari Alacaklar	1.248.409.697	1.260.037.267	847.258.369	657.195.526
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*1.241.815.660*	*1.244.886.604*	*825.076.343*	*582.449.679*
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*6.594.037*	*15.150.663*	*22.182.026*	*74.745.847*
Diğer Alacaklar	68.871.255	128.710.107	38.970.401	69.861.817
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*3.769.959*	*5.534.642*	*7.096.483*	*50.137.170*
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*65.101.296*	*123.175.465*	*31.873.918*	*19.724.647*
Stoklar	1.958.051.787	2.123.739.317	2.224.285.118	2.788.253.202
Peşin Ödenmiş Giderler	54.723.263	99.284.499	150.286.529	194.043.005
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*54.723.263*	*99.284.499*	*150.199.948*	*191.806.787*
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	*86.581*	*2.236.218*
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	-	-	-	605.547
Diğer Dönen Varlıklar	27.848.411	25.042.851	32.349.817	33.472.500
Toplam Dönen Varlıklar	**3.515.816.114**	**3.688.703.006**	**3.354.438.664**	**3.768.479.533**
Diğer Alacaklar	1.694.585	1.481.423	1.087.519	1.099.686
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*1.694.585*	*1.481.423*	*1.087.519*	*1.099.686*
Özkaynak Yöntimiyle Değerlenen Yatırımlar	210.785.684	319.232.338	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30.110.695	68.167.558	84.066.303	87.182.000
Maddi Duran Varlıklar	3.402.647.230	3.452.699.890	4.795.504.878	4.822.641.679
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20.934.220	21.206.193	17.895.823	17.559.029
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*20.934.220*	*21.206.193*	*17.895.823*	*17.559.029*
Peşin Ödenmiş Giderler	754.475	229.647	676.794	439.048
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*754.475*	*229.647*	*676.794*	*439.048*
Toplam Duran Varlıklar	**3.666.926.889**	**3.863.017.049**	**4.899.231.317**	**4.928.921.442**
TOPLAM VARLIKLAR	**7.182.743.003**	**7.551.720.055**	**8.253.669.981**	**8.697.400.975**

EK-8. 03.12.2024 Tarihli Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Finansal Tablolar — Kaynaklar

(TL) 03.12.2024 Fiyat Tespit Raporu	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar	166.473.528	403.982.910	150.670.624	755.268.059
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.570.067.682	1.640.178.462	1.041.639.004	970.725.433
Ticari Borçlar	503.693.310	623.138.324	499.353.449	519.161.778
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*501.604.950*	*617.904.832*	*473.497.270*	*497.754.399*
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*2.088.360*	*5.233.492*	*25.856.179*	*21.407.379*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	25.765.729	32.120.712	36.962.250	39.556.266
Diğer Borçlar	353.572.236	585.490.696	210.976.618	175.047.738
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*67.125.873*	*37.398.776*	*75.174.783*	*13.474.842*
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*286.446.363*	*548.091.920*	*135.801.835*	*161.572.896*
Ertelenmiş Gelirler	366.583.762	156.295.366	89.846.117	173.584.665
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*366.583.762*	*156.295.366*	*83.836.823*	*150.930.886*
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	*6.009.294*	*22.653.779*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	1.179.050	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	10.232.024	14.142.139	19.516.042	15.457.221
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*12.878*	*59.086*	*1.420.076*	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*10.219.146*	*14.083.053*	*18.095.966*	*15.457.221*
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**2.996.388.271**	**3.456.527.659**	**2.048.964.104**	**2.648.801.160**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4.635.759.562	3.310.662.562	2.824.531.814	2.112.223.070
Diğer Borçlar	35.992.032	3.445.977	84.799.073	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*35.992.032*	*3.445.977*	*84.799.073*	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	81.427.777	85.413.944	118.212.180	125.977.767
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	*4.537.612*	*2.091.122*	*4.249.707*	*3.127.997*
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*76.890.165*	*83.322.822*	*113.962.473*	*122.849.770*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	690.440.821	730.089.248	711.583.261	780.025.716
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**5.443.620.192**	**4.129.611.731**	**3.739.126.328**	**3.018.226.553**
Toplam Yükümlülükler	**8.440.008.463**	**7.586.139.390**	**5.788.090.432**	**5.667.027.713**
Ödenmiş Sermaye	80.000.000	80.000.000	300.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	440.771.221	440.771.221	674.636.966	674.636.966
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-1.196.114.160	1.221.319.300	2.194.734.433	2.195.913.799
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	154.875.610	232.826.960	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31.804.798	31.804.798	31.804.798	31.804.798
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	-2.343.195.063	-3.160.831.249	-2.041.141.614	-735.596.648
Dönem Net Karı / Zararı	-817.636.186	1.119.689.635	1.305.544.966	563.614.347
Özkaynaklar	**-1.257.265.460**	**-34.419.335**	**2.465.579.549**	**3.030.373.262**
TOPLAM KAYNAKLAR	**7.182.743.003**	**7.551.720.055**	**8.253.669.981**	**8.697.400.975**

EK-9. 03.12.2024 Tarihli Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Kar veya Zarar Tablosu

(TL) 03.12.2024 Fiyat Tespit Raporu / 30.09.2024	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Hasılat	2.772.315.027	3.921.874.880	2.673.209.488	1.907.608.517	1.177.539.035
Satışların Maliyeti (-)	-1.762.027.957	-2.409.491.053	-1.578.960.969	-1.212.844.585	-640.681.346
Brüt Kar (Zarar)	**1.010.287.070**	**1.512.383.827**	**1.094.248.519**	**694.763.932**	**536.857.689**
Pazarlama. Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-296.714.483	-337.525.899	-373.921.409	-237.826.084	-215.090.014
Genel Yönetim Giderleri (-)	-157.248.414	-155.706.940	-188.473.823	-120.435.706	-133.259.141
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-28.825.149	-36.189.134	-43.331.057	-31.515.404	-18.197.908
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	610.989.640	599.315.067	603.480.101	500.955.210	417.803.001
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-335.380.844	-333.497.162	-448.792.764	-348.193.318	-357.180.757
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	**803.107.820**	**1.248.779.759**	**643.209.567**	**457.748.630**	**230.932.870**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	10.701.893	31.547.657	11.485.103	2.002	4.234.589
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-196.680.695	-	-1.679.109
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	-10.748.012	8.538.063	7.258.245	6.558.068	-
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	**803.061.701**	**1.288.865.479**	**465.272.220**	**464.308.700**	**233.488.350**
Finansman Giderleri (-)	-3.625.760.793	-2.233.415.460	-1.573.822.855	-1.033.121.089	-1.055.719.059
Net Parasal Pozisyon Kazançları veya Kayıpları	2.164.936.043	2.346.429.478	2.358.119.020	1.643.370.527	1.650.961.914
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	**-657.763.049**	**1.401.879.497**	**1.249.568.385**	**1.074.558.138**	**828.731.205**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri	-159.873.137	-282.189.862	55.976.581	-451.339.194	-265.116.858
Dönem Vergi Gideri	-	*-3.223.151*	-	-	*-4.332.276*
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri	*-159.873.137*	*-278.966.711*	*55.976.581*	*-451.339.194*	*-260.784.582*
Dönem Karı (Zararı)	**-817.636.186**	**1.119.689.635**	**1.305.544.966**	**623.218.944**	**563.614.347**

EK-10. Seranit – Fiyat Tespit Raporu – Özet Finansal Veriler

Seranit – Fiyat Tespit Raporu – Özet Finansal Veriler	TL
Düzeltilmiş FAVÖK (Yıllıklandırılmış) (30.09.2024)	665.410.833
Özkaynak Toplamı (30.09.2024)	3.030.373.262
Net Borç Pozisyonu (30.09.2024)	3.813.168.626